



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Piggvaren på Limhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769612-2402 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piggvaren 12	2005-03-10	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 914
Totalt 106 objekt		4 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 33 st 3 rok, 5 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Carlquist	Ordförande	2014-06-11	
Allan Aulin	Ledamot	2012-05-15	
Barbro Molin	Ledamot	2016-06-20	2023-10-24
Karin Westerman	Ledamot	2024-11-22	
Nathalie Poirier	Ledamot	2023-08-24	2024-10-17
Claes-Eric Claesson	Ledamot	2024-06-04	
Bo Jenskog	Ledamot	2020-06-23	
Elisabeth Andell	Ledamot	2022-05-21	2024-05-15
Ingrid Jensen	Ledamot	2019-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Carlquist, Allan Aulin och Ingrid Jensen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Allan Aulin, Anders Carlquist, Bo Jenskog och Ingrid Jensen.

Revisorer har varit: Bertil Benander (avgått 2024-05-15), Ulf Arenfalk (nyval 2024-05-15) och Ingrid Frankman (omval 2024-05-15) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingegerd Nilsson (sammankallande), Ulla Archer (avgått 2024-05-15), Agneta Viola Hansson och Mona Miraglia har avgått 2024-09-20, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 40 medlemmar, varav 34 röstberättigade och en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Ny leverantör av el är Vattenfall AB fr.o.m. 2024-01-01.

Bytt alla IMD mätare för kallvatten, varmvatten och värme.

Bytt all belysning utomhus och i gemensamma lokaler till LED.

Filterbyte: Bemt AB levererade 205 filter Aikrfil Mpleat ePM1 55% 490x54X54.

Bostadsrättshavaren svarade själv för byte och hämtade dem i föreningslokalen.

Två utdelningar av filter 30 maj och 4 juni.

Rengjort hela taket plus avsatser och sprutat taket med Grön-fri.

Målning och uppfräschning av utsida gästlägenhet och träfasaden på framsidan.

Nya metallskyltar har satt upp utanför entréer och vid miljöhuset

Mindre omläggning av plattor.

Beskärning av träd. Tagit bort trädstubbe och skulptur. Planterat murgröna och tulpanlökar.

Gödslat gräsmattan.

Underhållsplanen uppdaterades 2024 tillsammans med förvaltare och HSB ansvarig för underhållsplanen.

Krisplan/Beredskapsplan har tagits fram av styrelsen.

2024-09-24 tecknades serviceavtal avseende fläktar FF1:1-10 och fläkten i Föreningslokalen med GK Gunnar Karlén Sverige AB.

Styrelsen beslutade efter budgetmötet i oktober att höja årsavgiften med 4% 2025-01-01.

Höstmöte hölls 2024-11-07 för alla medlemmar.

Enligt serviceavtalet gjordes en kontroll av fläktarna FF1:1-10 på tak 2024-11-29.

Motorlager på fläktar FF1:1, FF1:3, FF1:4 och FF1:10 behöver bytas.

Begynnande missljud på fläktarna FF1:8 och FF1:9 kollas vid nästa servicetillfälle 2025.

2024-12-10 utfördes årets brandsyn av Brandservice Syd.

2024-12-20 Putslagning på fastighetens fasad ovanför kontoret och mot Polgatan.

För att förhindra vattenläckage från Undercentral har fogning av golv mot vägg till källarförråd och källargång gjorts.

Taket ovanför dörren till gästlägenheten har rostskyddats och målats om.

Ekonomi

Lånet på 26 676 000 kr med fast ränta 0,97 % och konverteringsdag 2024-11-20 omsattes till 2 lån på vardera 13 338 000 kr.

Det ena lånet med fast ränta 2,82 % under 4 år det andra med rörlig ränta 3 månader Stibor 3,05 % med 1 års kapitalbindning.

Amorteringar på 300 000 kr och 100 000 kr har flyttats till lånet med 3,59 % ränta. Amortering på det lånet är nu 500 000 kr.

Den bundna placeringen i HSB är nu 2 000 000 kr.

Avtalet med Länsförsäkringar, nu med och Anticimex, har förlängts t.o.m. 2025-12-31.

Skadegörelse på våra entréer med skadade fönsterpartier har bekostats av vår självrisk.

Vattenfall AB levererar el under 2025.

Nytt lokalvårdsavtal har tecknats med Clockrent AB fr o m 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	HSB delar ut nycklar till lägenheterna 31 mars. Inflyttning.
2008	2008 - 2011. Efter problem med avloppsinstallationen, balkongläckage och fläktproblem har förhandlingar med HSB om ekonomisk ersättning förts. Överenskommelse har nåtts om förlängning av garantitiden med 5 år till 2017-03-31 och ekonomisk ersättning på 2 906 000 kr. Ersättningen utbetalas under 2012.
2012	Automatiska dörröppnare har installerats i samtliga entréer och till dörrarna i kretsloppsrummen.
2013	Underhållsplanen finns nu online på HSB Portalen. Nya mätare för värme och vatten installerades i början av november av Inergi AB, som också avläser mätarna en gång i kvartalet.
2014	Under hösten installerades nya fläktar enligt garantiavtal med HSB. Därefter gjordes också en obligatorisk ventilationskontroll. Godkänt OVK protokoll har lämnats till myndigheterna.
2015	Under våren gjordes en energideklaration av fastigheten. Piggvaren har hamnat i energiklass E. OVK av ventilationen i föreningslokalen gjordes under våren 2015. Den blev inte godkänd på grund av för hög ljudnivå.
2016	Ny fläkt installerades i föreningslokalen under våren 2016 inom ramen för garantireglerna.
2017	Förlängning av garantitiden med 5 år upphör 2017-03-31. Efter sista åtgärds mötet i mars återstår problemet med hänggrännorna att lösa. Under hösten upptäcktes två läckor i sedumtaket över vinterträdgården och vinrummet. Ett nytt sedumtaket över vinterträdgården blev klart i december.
2018	Byte av alla sedumtak blev klart under våren. Den bristfälligt utförda hänggräns blev demonterad och ersattes med ny hängränna och stuprör. Balkongtakfronten kläs med nytt tätskikt.
2019	Under hösten fick vi besked från Schneider att Tac Vista systemet inte längre kommer att supportas. Schneider erbjöd ett nytt styrsystem. Styrning av fläktarna på taket ingår inte i detta system utan kommer att styras manuellt.
2020	Omläggning av taket. Efter semestern kunde takarbetet avslutas. Den 1:a december blev alla lägenheter anslutna till Telias bredband. Schneider har ersatt det gamla Tac Vista systemet.
2021	OVK besiktningen blev utförd av SIMAB och utfördes till stor del i lägenheterna. Styrelsen kallade till extrastämma 25 nov i föreningslokalen. Stämman beslutade enhälligt att införa minst sex laddplatser. Stämman beslutade också att införa gemensam el.
2022	Gemensamt el blev klart i mars. 2 laddplatser på parkeringen vid Polgatan och 4 platser på parkeringen vid Linnégatan klart i nov. Styrelsen beslutade anta Sydantenn som leverantör med Aptus system för porttelefon och passagesystem samt med Agera anslagstavla. Efter genomgång av budgeten 2023 togs beslut om en höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2023-01-01.
2023	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Bytt till ett nytt passersystem. Installerat nya digitala infoskärmar i foajéerna där bokning av gästlägenhet, tvättstuga och föreningslokalen kan göras. Detta kan även göras digitalt hemifrån i AptusPortalen. Beslutet om nya stadgar togs enhälligt på extrastämma i november.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byta lager fläktmotorer. OVK-Besiktning Föreningslokalen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter. Tagit in offert för renovering av hissarna. Start trappa A 2026.
2026	Underhåll hiss trappa A, byta hisslinor, byta styrsystem.
2027	OVK besiktning lägenheter, rensning ventilationskanaler, rensning imkanaler, justering ventilation lägenheter. Kontroll av motoriserade ventiler i undercentralen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter under våren. Underhåll hissar, byta styrsystem 1 trappa.
2028	Kontroll av motoriserade ventiler i undercentralen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter under våren. Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa.
2028	OVK-Besiktning Föreningslokalen. Spolning av avlopp i alla lägenheterna. Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa.
2029	Linjemarkering, parkeringsplatser. Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa.

Övrigt

Vinterträdgården har besökts och bokats flitigt.
Allt från gemensamma eftermiddagsträffar, till musikkvällar.
Vinrummet likaså med Dart träffar.
Biokvällar och sittgympan har varit väl besökta

Aktiviteter under året

2024-02-29 Föreläsning från Pyramid till trädgårdsmur
2024-03-21 Marianne höll föreläsning "om sorg saknad och ändå mycket skratt".
2024-04-18 Föreläsning om gamla Limhamn/Kalkbrottet
2024-05-15 Årsstämma
2024-06-13 Grill kväll,
2024-09-11 Bokkväll
2024-11-10 Oktoberfest
2024-11-07 Höstmöte
2024-11-15 Quiz
2024-12-01 Julgranständning
2024-12-06 Julfest

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för avskrivningar, vilka inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde var positivt och uppgick till cirka 600.000 kronor.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4%.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 77.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	282	246	180	259	-88
Skuldsättning, kr/kvm	10 192	10 315	10 417	10 514	10 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 192	10 315	10 417	10 514	10 615
Räntekänslighet, %	11	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	194	194	160	132	119
Årsavgifter, kr/kvm	942	896	774	771	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	95	96	99
Totala intäkter, kr/kvm	977	950	802	804	785
Nettoomsättning, tkr	4 768	4 532	3 907	3 901	3 812
Resultat efter finansiella poster, tkr	-320	-965	-398	-116	-1 717
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader kopplade till föreningens lån, samt höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 600 368 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 282 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 666 000	0	0	73 666 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 539 000	0	0	29 539 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	390 475	0	1 163 646	1 554 121
S:a bundet eget kapital, kr	103 595 475	0	1 163 646	104 759 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 066 275	-965 141	-1 163 646	-5 195 062
Årets resultat, kr	-965 141	965 141	-320 372	-320 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 031 416	0	-1 484 018	-5 515 434
S:a eget kapital, kr	99 564 059	0	-320 372	99 243 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 567 000 kr samt ianspråktagande skett med 403 354 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 031 416
Årets resultat, kr	-320 372
Reservation till underhållsfond, kr	-1 567 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	403 354
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 515 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 515 434
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 768 137	4 531 784
Övriga rörelseintäkter	3	33 291	139 370
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 801 428	4 671 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 538 833	-3 009 420
Övriga externa kostnader	5	-398 775	-466 950
Personalkostnader	6	-132 748	-144 678
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 283 862	-1 265 012
Summa rörelsekostnader		-4 354 218	-4 886 060
Rörelseresultat		447 210	-214 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 909	23 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 491	-774 038
Summa finansiella poster		-767 582	-750 235
Årets resultat		-320 372	-965 141

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	147 345 713	148 629 575
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 800	4 800
Pågående byggnation	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 350 513	148 634 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		147 351 013	148 634 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	791 941	831 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	458 500	505 336
Summa kortfristiga fordringar		1 250 441	1 336 766
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		3 250 441	2 736 766
SUMMA TILLGÅNGAR		150 601 454	151 371 641

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 205 000	103 205 000
Yttre fond		1 554 121	390 475
Summa bundet eget kapital		104 759 121	103 595 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 195 062	-3 066 275
Årets resultat		-320 372	-965 141
Summa fritt eget kapital		-5 515 434	-4 031 416
Summa eget kapital		99 243 687	99 564 059
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	36 255 664	23 517 664
Summa långfristiga skulder		36 255 664	23 517 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	13 838 000	27 176 000
Leverantörsskulder		251 513	232 695
Skatteskulder		178 807	164 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	833 783	716 499
Summa kortfristiga skulder		15 102 103	28 289 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 601 454	151 371 641

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-320 372

-965 141

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 283 862

1 265 012

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****963 490****299 871****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

94 893

-327 299

Förändring av kortfristiga skulder

141 985

21 025

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 200 368****-6 403****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

168 438

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****168 438****Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-600 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-600 000****-500 000****Årets kassaflöde****600 368****-337 965****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 069 589

2 407 554

Likvida medel vid årets slut**2 669 957****2 069 589**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Årlig avskrivning på byggnad uppgår till 0,89%. På tillkommande komponent IMD el 10% och laddboxar 6,67 % .

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 873 803	3 533 376
Hysesintäkter garage och p-platser	111 200	109 000
Vatten	95 896	92 523
Uppvärmning	490 992	530 358
El moms	168 048	244 783
El garage och p-platser, moms	19 558	21 743
Hysesintäkter, övriga objekt moms	8 640	0
Öresavrundning	0	1
	4 768 137	4 531 784

I årsavgifter ingår avgifter för bredband, el, värme och vatten. Avgifter för el, värme och vatten redovisas separat i noten och debiteras enligt faktisk förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gemensamhetslokal	1 125	1 875
Gäst-/övernattningsrum	13 500	21 000
Överlåtelseavgift	0	3 939
Pantförskrivningsavgift	1 671	3 066
Övriga intäkter ej moms	16 995	22 006
Erhållna bidrag	0	87 484
	33 291	139 370

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	358 795	300 660
Planerat underhåll	403 354	1 003 976
Fastighetsskötsel och lokalvård	273 540	262 194
Elavgifter för drivkraft och belysning	331 384	310 665
Uppvärmning, fjärrvärme	461 070	500 738
Vatten och avlopp / VA	161 201	143 456
Sophämtning, avfall, renhållning	62 342	84 265
Fastighetsskatt	86 390	83 217
Övriga driftskostnader	400 759	320 249
Öresavrundning	-2	0
	2 538 833	3 009 420

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrativ förvaltning	262 736	260 837
Revisionsarvoden - extern revisor	17 125	12 925
Övriga externa kostnader	118 914	193 188
	398 775	466 950

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	91 000	98 000
Revisorer	12 000	12 500
Övriga arvoden	12 000	12 500
Sociala kostnader	17 748	21 678
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 748	144 678

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 635 296	145 395 350
Anskaffning, IMD el	0	137 031
Anskaffning, laddboxar	0	102 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 635 296	145 635 296
Ingående avskrivningar	-15 277 371	-14 012 359
Årets avskrivningar	-1 283 862	-1 265 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 561 233	-15 277 371
Utgående redovisat värde byggnader	129 074 063	130 357 925
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	163 000 000	163 000 000
Bokfört värde byggnader	129 074 063	130 357 925
Bokfört värde mark	18 271 650	18 271 650
	147 345 713	148 629 575

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	4 800
Utgående redovisat värde	4 800	4 800

Utgörs av skulptur i trädgården.

Not 9 Pågående byggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	408 385
Årets anskaffning	186 856	0
Kostnadsfört	-186 856	-15 437
Avslutad investering, laddboxar	0	-221 660
Avslutad investering, IMD el	0	-171 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Anskaffningskostnad för IMD el uppgår till 149 485 kr efter avdrag för moms 37 371 kr.

Not 10 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	88 002
Avräkningskonto HSB	669 957	669 589
Redovisningskonto för momsfordran	121 984	73 839
	791 941	831 430

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	458 500	505 336
	458 500	505 336

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	60 269 000	60 269 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

13 838 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 600 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 593 664 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 838 000	27 176 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	36 255 664	23 517 664
	50 093 664	50 693 664

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	9 992 664	10 292 664
Nordea Hypotek	0,97	2024-11-20	0	26 676 000
Stadshypotek	2,61	2027-06-01	6 750 000	6 850 000
Stadshypotek	3,59	2027-06-01	6 675 000	6 875 000
Stadshypotek	2,82	2028-12-01	13 338 000	0
Stadshypotek	3,05	2025-11-20	13 338 000	0
			50 093 664	50 693 664

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	116 294	51 076
Övriga upplupna kostnader	302 412	275 354
Förutbetalda hyror och avgifter	415 077	390 069
	833 783	716 499

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Anders Carlquist
Ordförande

Allan Aulin

Ingrid Jensen

Bo Jenskog

Karin Westerman

Claes-Eric Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulf Arenfalk
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Arenfalk
Av föreningen vald revisor

Ingrid Frankman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CARLQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:18:39



INGRID JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:18:48



ALLAN AULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:31:35



CLAES-ERIC CLAESSION

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:36:51



BO JENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:39:56



KARIN WESTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:48:18



ULF ARENFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:49:39



INGRID FRANKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:08:50



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:05:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ARENFALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:37:29



INGRID FRANKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:33:58



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:03:55



HSB – där möjligheterna bor

Rapport från valberedning till styrelsen Brf Piggvaren 2025

Valberedningen, bestående av Mona Miraglia, Ingegerd Nilsson och Agneta Hansson har haft tre möten under det gångna året.

Tyvärr har två ledamöter i valberedningen avgått under mandattiden. Valberedningen ska bestå av minst två ledamöter.

En av revisorerna Ingrid Frankman har avböjt omval.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen för det engagemang och det arbete den lagt ner på vår förening

Tack även till övriga förtroendevalda vars mandat gått ut.

Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning 2025

Styrelse:

Anders Carlqvist	omval	2 år 2027
Allan Aulin	omval	2 år 2027
Ingrid Jensen	omval	2 år 2027
Bo Jenskog	kvarstår	1 år 2026
Claes-Eric Claesson	kvarstår	1 år 2026

Revisorer:

Ulf Ahrenfalk	omval	1 år 2026
Vakant	nyval	1 år 2026

De väljs för ett år i taget, liksom valberedningen som består av följande ledamöter:

Ingegerd Nilsson	omval	1 år 2026
Vakant	nyval	1 år 2026
Vakant	nyval	1 år 2026

Förslag till styrelsens arvode	95 000: -
Förslag till revisorernas arvode	13 000: -
Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen	10 000: -

Totalt avsätts 118 000 kr i arvoden, vilket motsvarar 2 prisbasbelopp som för år 2025 är 117 600: -. Upphöjt med 400: -.

För valberedningen Ingegerd Nilsson

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.